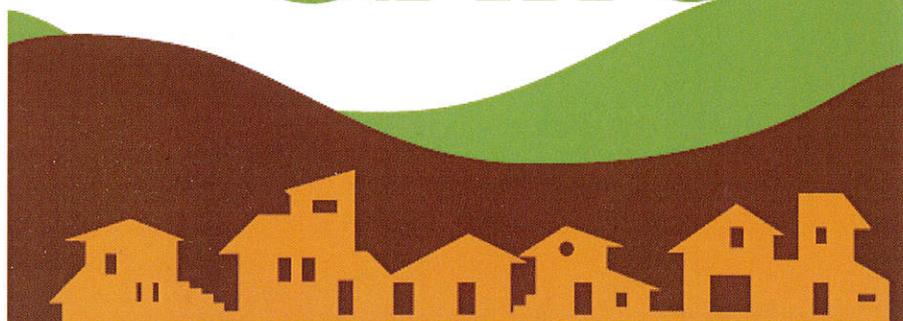


Les du Vallons Griffoul



Votre nouvel espace à vivre

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT)

*Situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC « Les Vallons du Griffoul » à
CASTELNAUDARY*

SOMMAIRE

	<u>PAGES</u>
PREAMBULE	
Article 1 - Précisions liminaires sur le CCCT	4
1.1 Etablissement du CCCT	4
1.2 Structure du CCCT	4
1.3 Opposabilité du CCCT	4
1.4 Sens des termes employés	5
1.5 Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location	5
1.6 Substitution de co-contractant	5
Article 2 - Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués	6
 TITRE I - ENCADREMENT REGLEMENTAIRE DES CONSTRUCTIONS A VENIR 	
Article 3 - Destination des constructions	7
Article 4 - Surface de plancher autorisée	7
Article 5 - Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales	7
 TITRE II - ENCADREMENT CONTRACTUEL DES AMENAGEMENTS ET DES CONSTRUCTIONS A VENIR 	
CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF	8
Article 6 - Obligations à la charge de l'aménageur de la ZAC	8
Article 7 - Garde et entretien	9
7.1 Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC	9
7.2 Garde, entretien, utilisation et police	9
7.3 Ouvrage réalisés par les constructeurs	9
7.4 Documentation	9
CHAPITRE II - TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES OU DONNES A BAIL	9
Article 8 - Urbanisme et architecture	9
Article 9 - Bornage et clôtures	10
9.1 Bornage	10
9.2 Clôtures et mitoyenneté	10
Article 10 - Desserte des terrains cédés ou loués	11
10.1 Limites des prestations et définition	11
10.2 Sanctions à l'égard de THEMELIA	11

Article 11 - Branchements et canalisations	11
Article 12 - Electricité	12
Article 13 - Gaz	12
Article 14 - Télécommunication	13
Article 15 - Réseau AEP - Incendie	13
Article 16 - Réseau d'éclairage	13
Article 17 - Etablissement des projets du constructeur et coordination des travaux	14
17.1 Etablissement des projets du constructeur	14
17.2 Coordination des travaux	14
Article 18 - Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs	14

TITRE III - GESTION DES EQUIPEMENTS COMMUNS ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Article 19 - Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 7	16
Article 20 - Usage des espaces libres ; servitudes	16
20.1 Parties non construites	16
20.2 Servitudes réciproques	16
20.3 Servitudes de passage des réseaux	16
Article 21 - Tenue générale	17
Article 22 - Assurances	17
Article 23 - Modifications du cahier des charges	17

TITRE IV - DELAIS D'EXECUTION ET SANCTIONS

Article 24 - Délais d'exécution	18
Article 25 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution	19
Article 26 - Sanctions à l'égard du constructeur	19
26.1 Dommages-intérêts (cas particuliers)	19
26.2 Résolution de la cession	20
26.3 Résiliation de l'acte de location	20
26.4 Frais et charges	20
Article 27 - Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués	21
Article 28 - Nullité	23
Article 29 - Litiges et subrogation	23

PREAMBULE

ARTICLE 1- PRECISIONS LIMINAIRES SUR LE CCCT

1.1 Etablissement du CCCT

Aux termes d'une convention publique d'aménagement en date du 28 juillet 2005 passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Castelnaudary a confié à la SEM 81 (Thémélia), l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des VALLONS DU GRIFFOUL.

Conformément aux dispositions de l'article 17-III de la convention publique d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, il est fait obligation au maire lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal, d'approuver lors de chaque cession ou concession d'usage d'un terrain situé au sein du périmètre de ZAC un cahier des charges particulier.

L'aménageur intervient à la signature du cahier des charges en sa qualité de commercialisateur du lot.

THEMELIA a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

1.2 Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est divisé en quatre titres :

- le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire.
- Le titre II définit les obligations que THEMELIA et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoit les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3 Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire. De par cette nature, ces dispositions sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale (aménageur/constructeur). Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune

stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au concessionnaire ou locataire du lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur de la ZAC. Le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception du titre III.

1.4 Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc. et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.
- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "THEMELIA" ou "Société" ou "Aménageur" la Société d'économie mixte (SEM 81) THEMELIA, chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

1.5 Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6 Substitution de co-contractant

A l'expiration de la convention publique d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à THEMELIA dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 17.2 de la convention publique d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par THEMELIA en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, THEMELIA entend diviser et céder les terrains de la ZAC des VALLONS DU GRIFFOUL dans les conditions prévues ci-dessous.

ARTICLE 2- PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R. 442-1 (c) et R. 442-2 de ce code.

TITRE I

Encadrement réglementaire des constructions à venir

ARTICLE 3- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location, lequel participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC figurant dans son dossier de création.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher (SDP) dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est spécifié à l'avenant au présent CCCT, joint au compromis de vente.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charge fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (annexe 1).

Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du document local d'urbanisme en vigueur pour chaque point particulier règlementé.

Elles devront être prises en compte dans la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation. En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc.).

TITRE II

Encadrement contractuel des aménagement et des constructions à venir

CHAPITRE I

TERRAINS DESTINES UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

THEMELIA exécutera, en accord avec la collectivité publique concédante de l'opération et conformément au PLU en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés, soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par THEMELIA sont définies dans le « cahier des prescriptions techniques » (annexe 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou de location dans ses annexes, THEMELIA s'engage à exécuter :

- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU.
- La voirie définitive dans un délai de 3 mois après la date où tous les bâtiments seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'aménageur de la ZAC, si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

ARTICLE 7- GARDE ET ENTRETIEN

7.1 Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC :

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli au plus tard, pour les voies et espaces publics libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

7.2 Garde, entretien, utilisation et police :

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC demeurant à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou au concessionnaire. Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne physique compétente.

7.3 Ouvrages réalisés par les constructeurs :

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

7.4 : Documentation :

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes, tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

CHAPITRE II

TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES OU DONNES A BAIL

ARTICLE 8 - URBANISME ET ARCHITECTURE

Le constructeur et THEMELIA s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU, ou du document en tenant lieu, dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, ... etc) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de THEMELIA ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou du document en tenant lieu, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

ARTICLE 9- BORNAGE ET CLOTURES

9.1 - Bornage

L'aménageur de la ZAC fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- o L'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaires(s) à la vente,
- o Le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation), le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L. 115-4 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

9.2 Clôtures et mitoyenneté

L'établissement d'une clôture devra respecter la volonté de l'aménageur conformément aux dispositions du cahier des charges de cession des terrains (CCCT) et de ses annexes. Dans l'hypothèse où les clôtures sont autorisées, tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par THEMELIA ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette

clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 10 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

10.1 Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par THEMELIA et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le "cahier des prescriptions techniques" annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de THEMELIA seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU, ou du document en tenant lieu et dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2 Sanctions à l'égard de THEMELIA

En cas d'inexécution par THEMELIA des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession ou location, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'1 mois, de réclamer à THEMELIA une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 11 -BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par THEMELIA à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher ou se faire brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, fibre optique ... etc, établis par THEMELIA, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamés par la collectivité ou le service public.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 12- ELECTRICITE

Le constructeur aura à sa charge tous les travaux de réalisation du réseau BT.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par THEMELIA tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution.

En conséquence, ce service pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 13- GAZ

Lorsque l'aménageur de la ZAC fera réaliser à GRDF des canalisations de gaz, les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par le vendeur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau.

En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 14-TELECOMMUNICATIONS

Lorsque l'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée de 2 fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

Branchement au réseau télécom : L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement au réseau télécom.

ARTICLE 15 – RESEAUX D'AEP - INCENDIE

S'il y a lieu, le constructeur devra avoir à sa charge tous les travaux de réalisation du réseau AEP et du réseau Incendie, conformément aux réglementations en vigueur et au cahier des charges du concessionnaire et aux demandes du SDIS. Les travaux comprendront, entre autres, le raccordement au réseau public, les organes de comptage, les vannes, bouches à clé, disconnecteurs, vidanges et ventouses, poteau incendie privé le cas échéant ainsi que tout autre ouvrage exigé par le concessionnaire et le SDIS.

NB : tout raccordement au réseau public devra être réalisé par le concessionnaire du réseau AEP.

Branchement au réseau AEP

Le Constructeur aura à sa charge les frais de branchement aux canalisations du réseau d'eau potable, frais comprenant notamment la demande de branchement, la mise en place de l'organe de comptage, la désinfection du réseau, les essais avant mise en service.

ARTICLE 16 - RESEAU D'ECLAIRAGE

S'il y a lieu, la création du réseau d'éclairage sera à la charge du constructeur. Le lot éclairage devra être conforme aux prescriptions de la ville de Castelnaudary notamment concernant le type de mâts d'éclairage ou le principe de fonctionnement.

ARTICLE 17- ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ET COORDINATION DES TRAVAUX

17.1 Etablissement des projets du constructeur

THEMELIA établira les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, elle pourra notamment établir des plans-masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

THEMELIA pourra également établir des esquisses de plans-masses, qu'elle fournira au constructeur, de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 2 du CCCT.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le Cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations, le cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques qui pourra inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères).

17.2 Coordination des travaux

Le constructeur s'engage à réaliser les travaux conformément aux informations fournies. THEMELIA doit pouvoir obtenir les informations qu'elle souhaite sur l'organisation du chantier.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation des tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 18- EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par THEMELIA.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et THEMELIA ou la Ville de CASTELNAUDARY. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges de réparation aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance du constructeur ou des entrepreneurs intervenant pour son compte pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par THEMELIA, celle-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III

GESTION DES EQUIPEMENTS COMMUNS ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 19- ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 7

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 20- USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

20.1 Parties non construites

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés ou loués, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie ... etc) et sauf d'autre part les parties dites "espaces privatifs" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites ainsi définies.

20.2 Servitude réciproque

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

20.3 Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc, telles qu'elles seront réalisées par THEMELIA, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

ARTICLE 21- TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles y compris les paraboles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. L'aménageur pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 22- ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 23- MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 18), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

Les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

TITRE IV

DELAIS D'EXECUTION ET SANCTIONS

ARTICLE 24- DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué.

Lorsque la cession aura pour objet la création d'un groupe de constructions qui pourra être réalisé en plusieurs tranches de travaux, cet article pourra :

- Soit définir (sommairement si le projet d'aménagement du groupe de constructions n'a pas encore été approuvé, par référence à ce projet d'aménagement s'il est approuvé) chacune des tranches de travaux (travaux d'aménagement et de construction), fixer des délais fermes pour la réalisation de chacune des tranches (délais de réalisation pour les travaux d'aménagement, délais de demande de permis de construire et d'achèvement de la construction pour les bâtiments) ;
- Soit définir les travaux afférents à la première tranche en fixant des délais fermes pour leur réalisation et comporter en ce qui concerne les autres travaux une clause ainsi rédigée :

« En ce qui concerne les autres travaux, s'ils n'ont pas été réalisés dans un délai de 20 mois à compter de la signature de l'acte authentique, l'aménageur de la ZAC pourra mettre le constructeur en demeure de les réaliser en une ou plusieurs tranches dans les délais qui lui seront impartis à ce moment, sous peine de résolution de la cession des terrains non encore utilisés à cette date.

Si le constructeur refuse de souscrire cet engagement, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement ces terrains à l'aménageur de la ZAC ou de les vendre à un acquéreur qui lui sera désigné. Le prix de rétrocession ou le prix de vente sera, en ce cas, fixé dans les conditions prévues à l'article 26 »

2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 2 mois à dater de l'acte de promesse de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;

3. entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte conférant au promoteur son titre d'occupation sur le terrain ;

4. avoir réalisé les constructions dans un délai de 20 mois à compter de la signature de l'acte conférant au promoteur son titre d'occupation sur le terrain.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à THEMELIA d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur.

Pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera également considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La SEM pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 25- PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 22 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 26 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, THEMELIA pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

26.1 Dommages-intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 23, THEMELIA le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.

Si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir

une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 15/100. (15 %) dudit prix de cession.

En cas de location, l'indemnité sera égale à 1/10 du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint ~~10%~~ le maximum prévu ci-dessus, THEMELIA pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

26.2 Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 23 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par THEMELIA, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % du prix de cession hors taxes.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de THEMELIA étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de l'aménageur de la ZAC.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de THEMELIA, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

26.3 Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location ainsi que le régime applicable.

26.4 Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code

de l'expropriation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

ARTICLE 27- VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sens de l'article 1601-3 du code civil expressément approuvé par l'aménageur de la ZAC, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par le constructeur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus. En cas d'intention de recourir à la VEFA par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession, dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser THEMELIA de ses intentions, au moins 3 mois à l'avance.

THEMELIA pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 15 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, THEMELIA pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à THEMELIA.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de THEMELIA.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur de la ZAC et ce, sans

préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par le constructeur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si le terrain cédé ou loué a fait l'objet d'une expropriation, s'avère destiné à la création d'un groupe de constructions lorsque le bénéficiaire de la cession n'est pas une collectivité publique ou un établissement et lorsque la cession a été effectuée de gré à gré en raison du caractère non lucratif de l'opération de construction de logements poursuivie par le concessionnaire (conditions cumulatives).

L'aménageur de la ZAC se réserve le droit de contrôler le caractère non lucratif de l'opération poursuivie par le constructeur et de demander que les prix de vente ou de location des logements construits soient soumis à son agrément.

Plusieurs locaux ne peuvent être loués ou vendus à une même personne qu'avec l'agrément préalable de l'aménageur.

Les actes de vente ou de location qui seraient consentis par le constructeur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls, en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si le terrain cédé ou loué a fait l'objet d'une expropriation, s'avère destiné à être loti dans un but non lucratif par le bénéficiaire de la cession, lorsque ce dernier n'est pas une collectivité publique ou un établissement :

« Aucune vente ou location de lots ne pourra être effectuée avant complet achèvement des travaux d'aménagement, sous réserve toutefois de l'application éventuelle de l'article R. 442-13 du code de l'urbanisme et des dispositions du présent cahier des charges relatives à la réalisation du lotissement en plusieurs tranches de travaux.

Il sera également interdit au constructeur de procéder, avant achèvement des travaux, à la vente, au partage ou à la location globale de l'ensemble ou d'une fraction des terrains cédés. Si le constructeur renonce à poursuivre personnellement la réalisation du lotissement, il devra rétrocéder les terrains à l'aménageur de la ZAC. Le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %.

L'opération poursuivie par le constructeur ayant un caractère non lucratif, le total des prix de vente des lots ne devra pas excéder le montant du coût de l'opération calculé, compte tenu des frais généraux, de l'intérêt au taux commercial des capitaux apportés par le constructeur et de la charge des emprunts contractés par lui.

Le prix de vente de chaque lot devra être soumis à l'agrément de l'aménageur de la ZAC, qui pourra exiger toutes justifications utiles des dépenses à prendre en compte.

Plusieurs lots ne peuvent être vendus à un même acquéreur qu'avec l'agrément de l'aménageur de la ZAC.

Le cahier des charges annexé à chacun des actes de vente ou de location des lots ou d'attribution dans le partage sera soumis à l'agrément de l'aménageur de la ZAC. Ce cahier des charges devra obligatoirement comporter une clause prévoyant des délais dans lesquels l'acquéreur, le locataire ou l'attributaire sera tenu, sous peine de résolution de plein droit de la vente, de la location ou de l'attribution à la requête du constructeur ou de l'aménageur de la ZAC, de déposer la demande de permis de construire et d'édifier la construction prévue.

ARTICLE 28- NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage ... etc., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par THEMELIA ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

ARTICLE 29 - LITIGES ; SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la société et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Lu et approuvé

A CASTELNAUDARY, le 2 mars 2020



Le Maire de CASTELNAUDARY


M. Patrick MAUGARD

Annexe 1 Prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères

- Phase 1 « Les Vallons du Griffoul » - macrolot 2a
- Phase 1 « Les Vallons du Griffoul » - macrolot 2b et 2c
- Phase 1 « Les Vallons du Griffoul » - macrolot 2d
- Phase 1 « Les Vallons du Griffoul » - macrolot 3a
- Phase 1 « Les Vallons du Griffoul » - macrolot 3b
- Phase 1 « Les Vallons du Griffoul » - macrolot 4
- Phase 1 « Les Vallons du Griffoul » - macrolot 5b
- Phase 1 « Les Vallons du Griffoul » - plans de règlement & clôtures
- Phase 2 « Les Balcons du Canal »

Annexe 2 Cahier des prescriptions techniques particulières

- Phase 1 « Les Vallons du Griffoul »
- Phase 2 « Les Balcons du Canal »